

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

3^a SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

ILL.MA DOTT.ssa ENZA FARACCHIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 245/2022 Ruolo Generale Esecuzioni

Tra

parte creditrice

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

E

parte debitrice

[REDACTED]

Il C.T.U.

Ing. Ciarletta Michele

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

INDICE GENERALE

PARTE I: Consulenza

1. Premessa pag. 3
2. Svolgimento delle operazioni.....pag. 7
3. Documentazione acquisitapag.10
4. Risposte ai quesiti pag.12

PARTE II: Allegati

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Titolo di proprietà;
- 3) Estratto dell'atto di matrimonio;
- 4) Documentazione catastale;
- 5) Documentazione ipotecaria;
- 6) Elaborato grafico - Tav. unica;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Attestazione invio della relazione;
- 9) Liquidazione spese.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

1. PREMessa

Il sottoscritto Ing. Ciarletta Michele nominato dalla S.V. Ill.ma Consulente Tecnico di Ufficio per la stima di cui all'oggetto con ordinanza del 06.02.2023 e giuramento del 16.02.2023, riferisce su quanto accertato, elaborato e dedotto in merito alla valutazione dei beni di proprietà della parte debitrice [REDACTED]

In riferimento ai sottoelencati quesiti:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed inidonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.:

5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali altresì eventuali acquisti mortis causa non trascritti;



Publicazione
ripubblicazione o ripro

6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8. determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;

9. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzionali patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato); le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa trasmissi contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni (art. 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000);

11. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i crediti iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

12. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro); queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze, delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

13. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.1985, n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6, L. 28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una



ARIE

Pubblicazione o riproduzione

più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise:

15. quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;

16. corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato, l'altra diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

17. estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per ottemperare all'incarico ricevuto dal G.E., il sottoscritto esperto ha proceduto alla preventiva verifica della documentazione in atti e a svolgere le necessarie indagini preliminari presso gli uffici amministrativi, enti competenti e terzi; agli approfonditi controlli eseguiti sulla documentazione reperita e ritenuta necessaria ai fini della corretta indagine estimativa, sono seguiti i sopralluoghi presso i beni pignorati al fine di procedere alla loro univoca individuazione e al rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto. Di seguito si riporta la sintesi cronologica delle principali attività peritali e d'indagine effettuate:

- **16.02.2023:** giuramento di rito e ricezione dell'incarico in forma telematica in ottemperanza al protocollo operativo promulgato dal G.E.;
- **19.03.2023:** acquisizione telematica del fascicolo di causa e di tutta la documentazione in esso presente;
- **20.03.2023:** verifica della documentazione in atti, onde accertarne la regolarità e conformità;
- **23.03.2023:** in data 23 marzo 2023 alle ore 10,00, come risulta dal verbale di sopralluogo redatto in loco, al fine di esperire tutte le necessarie operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili di interesse, il sottoscritto esperto, si è recato presso i luoghi di ubicazione degli immobili di interesse sito nel Comune di Battipaglia (SA) via Monsignor Aniello Vicinanza n. 1/A. Avuto accesso ai luoghi, le attività di sopralluogo sono iniziate con una preventiva ricognizione degli



Immobili oggetto di interesse, al fine di verificarne le corrispondenze con quanto riportato nella documentazione contenuta negli atti di causa e in quella reperita dal sottoscritto esperto presso gli uffici del Catasto di Salerno. Ciò detto, il sottoscritto esperto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico degli immobili costituiti da un appartamento con annessi pertinenziali locale sottotetto e locale garage, facente parte di un edificio condominiale. Per completezza, è stato eseguito anche un rilievo di massima dei beni mobili presenti nell'unità abitativa. Le operazioni di rilievo peritale si sono chiuse alle ore 12,30.

- **01.05.2023:** richiesta trasmessa presso il Comune di Battipaglia (SA) per prendere visione ed eventualmente per estrarre copia della documentazione tecnica presente in atti presso l'archivio del Comune inerente richieste e/o autorizzazioni edilizie e/o condoni riguardanti gli immobile di interesse, della relativa dichiarazione di agibilità.
- **11.05.2023:** accesso presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Salerno Ufficio - Territorio, per richiesta ed acquisizione di aggiornate visure e planimetrie catastali degli immobili di interesse.
- **14.05.2023:** restituzione del rilievo metrico in formato digitale autocad di tutte le misurazioni eseguite, riportate in allegati alla presente relazione e restituzione del rilievo fotografico digitale.
- **21.06.2023:** indagini presso agenzie immobiliari di zona ed indagini telematiche (www.agenziadelterritorio.it), repertorio di pubblicazioni e borsini immobiliari di beni simili a quello oggetto di procedura.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

- **24/07/2023:** accesso presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare con lo scopo di effettuare le opportune ispezioni ipotecarie relative agli immobili di interesse.

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il sottoscritto esperto ha provveduto a reperire la necessaria documentazione relativa agli immobili oggetto di esecuzione presso la sede degli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno Ufficio Provinciale del Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Ufficio Tecnico del Comune di Battipaglia (SA), l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Felice a Cancelli (CE), nonché presso terzi, allo scopo di assumere dati e informazioni utili per risolvere il quesito tecnico-estimativo con la dovuta accuratezza, obiettività e serenità. La documentazione acquisita e resa agli allegati è sinteticamente riassunta di seguito:

A) Documentazione reperita:

- visura storica per immobile a tutto il 11/05/2023, relativa ai beni oggetto di pignoramento e riportati al foglio n. 25, p.lla n. 988, subalterni n. 81 e n. 30 del Comune di Battipaglia (SA);
- stralcio del foglio di mappa catastale relativo ai beni oggetto di pignoramento e riportati al foglio n. 25, p.lla n. 988, subalterni n. 81 e n. 30 del Comune di Battipaglia (SA);
- planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento e riportate al foglio n. 25, p.lla n. 988, subalterni n. 81 e n. 30 del Comune di Battipaglia (SA);
- ispezione ipotecaria periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 21/07/2023;

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

- atto di compravendita del 26/07/2007 repertorio n. 48776 a rogito del Notaio Dott. Giuseppe Monica, notaio in Salerno, a favore di [REDACTED] contro i sig.ri Vignes Ciro e Guida Irma.

B) Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Annunci immobiliari e/o borsini immobiliari sia su supporto cartaceo che reperiti attraverso indagini internet, relativi a beni di analoga tipologia rispetto a quelli oggetto della presente stima.

C) Agenzie Immobiliari

Si riportano di seguito le specifiche identificative delle agenzie immobiliari di zona con cui il sottoscritto ha preso personalmente contatti:

- Gabetti - Battipaglia via del Centenario 125;

- Frimm - Battipaglia via Roma 91;

- ABI - Battipaglia Via Italia 4

- Gagliardi - Battipaglia Via Turati 23;

- Casa Immobiliare - Battipaglia Via Piave 1.

Alla luce delle operazioni descritte nei precedenti paragrafi e della documentazione appena elencata, si ritengono acquisiti tutti gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico. Si procede, pertanto, a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice nel mandato.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1 - Questione 1 - *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.*

La documentazione in atti, di cui si è estratta copia telematica, è stata attentamente esaminata dal sottoscritto al fine di verificarne la completezza e l'idoneità ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.

In conclusione la documentazione prevista dall'ex art. 567 del cod. proc. civ. depositata agli atti ed allegata all'istanza di vendita risulta idonea e completa ed è rappresentata dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

4.2 - Questione 4 - *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al p.g.*

Accertato che non vi sono in corso altre procedure esecutive per i beni in esame, l'esperto prosegue con la identificazione catastale e descrizione.

1) Dati catastali

I beni in oggetto di pignoramento sono situati in un edificio condominiale sito alla Via Monsignor Aniello Vicinanza n1/A del comune di Battipaglia (SA). Essi, nel loro insieme sono costituiti da:

- 1) appartamento al piano quarto, scala C, interno n.8, censito al N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al foglio n. 25, particella n. 988, subalterno n.

81, categoria A/2 classe 2, vani 6, rendita 433,82 €, superficie totale 125 m², totale escluse aree scoperte 118 m², con annesso locale sottotetto distinto con il numero d'interno n. 12, il tutto intestato a [REDACTED] [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] a [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

2) locale garage al piano terra, distinto con il numero d'interno 8, censito al N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al foglio n. 25, particella n. 988, subalterno n. 30, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 m², rendita 35,53 €, intestato a [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] a Caserta diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

I cespiti in esame, appaiono sostanzialmente coincidenti, nella loro individuazione e consistenza immobiliare catastale, con quanto riportato ed acclarato sui luoghi esaminati, ad esclusione di una diversa distribuzione di alcuni ambienti dell'appartamento.

L'appartamento confina con vano scala C, appartamento sub.93 ed area condominiale; il locale sottotetto confina con corridoio di accesso, locale sottotetto int. 11 e vano ascensore; il locale garage confina con androne condominiale, locali garage sub.13 e sub.9.

2) Descrizione degli immobili e dei luoghi

Le consistenze immobiliari come su evidenziate, sono ubicate in Battipaglia (SA) e nel loro insieme fanno parte di un più ampio

Publicazione
ripubblicazione o ripro

condominio situato alla via Monsignor Aniello Vicinanza n1/A. Il complesso condominiale ospitante i beni in esame è situato a circa 2 km dal centro di Battipaglia e subito dopo l'uscita di Battipaglia dell'autostrada A3 direzione del comune di Bellizzi. Lo stabile condominiale è suddiviso in vari comparti distinti con le scale A-B-C-D e in particolare l'edificio contraddistinto con la scala C è costituito da un piano terra e altri sei piani. L'appartamento, a forma pressoché rettangolare, prende accesso da una gabbia scala a doppia rampa, situata sul margine nord dell'agglomerato. Ad essa scala, dotata di ascensore, si perviene attraversando uno spazio condominiale scoperto, con pavimentazione in asfalto, costeggiante l'intero immobile su margine ovest ed est dello stesso. Allo spazio condominiale si accede tramite un cancelletto pedonale ed un passo carrabile che prospettano la via Monsignor Aniello Vicinanza. Lo stabile nel suo complesso è contornato per un lato da altri immobili limitrofi, posti alle dovute distanze. I cespiti in esame sono situati al piano quarto, per quanto riguarda l'appartamento, al piano sottotetto per quanto riguarda il locale sottotetto e al piano terra per quanto concerne il locale garage, del predetto insieme condominiale. Al piano quarto interno n. 8 come detto, consistente in un appartamento, ci ritroviamo, appena varcata la soglia di ingresso, in un ambiente ingresso che serve una camera da letto e un salone/soggiorno sul margine sud e sul lato nord un piccolo corridoio centrale rispetto all'appartamento. Tale corridoio dà accesso, sul lato nord, alla cucina, due bagni e una camera da letto, mentre sul



Publicazione
ripubblicazione o ripro

lato sud serve la camera da letto matrimoniale. Sul lato nord e sud dell'appartamento abbiamo due balconate che affacciano su spazi condominiali.

Al locale garage si accede direttamente dal cortile condominiale lato nord, oppure tramite la scala interna dell'edificio che porta al piano terra. Da qui tramite una porta ci si immette su una piccola rampa scala che dà sul cortile condominiale lato nord dove è situato l'ingresso al locale garage. Il garage, pertinenziale all'appartamento, è costituito da un solo ambiente.

Al locale sottotetto, contraddistinto con il numero interno 12, si accede tramite scala interna oppure con l'ascensore. Il locale sotto tetto è dotato di un vano porta e di un vano luce ed ha l'altezza interna variabile.

Sotto l'aspetto delle finiture ritrovate in loco, per le identità ispezionate, si riporta qui di seguito una tabella sintetica descrittiva sulle caratteristiche intrinseche dei beni, evidenziante anche il loro stato di conservazione e manutenzione.

TABELLA N.1

PIANO TERRA - LOCALE GARAGE -		
Elementi di finitura	Caratteristiche intrinseche	Stato conservazione e manutenzione
Pavimenti interni	Piastrelle in gres ceramicato	sufficiente
Pareti	Provviste di intonaco liscio del tipo civile.	sufficiente
Succielli	Provvisi di intonaco liscio del tipo civile.	sufficiente
Infissi esterni	In metallo	sufficiente

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

TABELLA N.2

PIANO QUARTO - APPARTAMENTO		
Elementi di finitura	Caratteristiche intrinseche	Stato conservazione e manutenzione
Pavimenti interni	In piastrelle di gres ceramicato	normale
Pavimenti esterni	Sugli oggetti piastrelle in gres ceramico colori tenui	normale
Pareti	Provviste di intonaco liscio del tipo civile.	normale
Succioli	Provvisi di intonaco liscio del tipo civile.	normale
Rivestimenti	Per il w.c. abbiamo piastrelle disposte a disegno semplice	normale
Tinteggiatura	A tempera ai succelli e tipo dicotone alle pareti.	normale
Infissi interni	Legno con telaio maestro e pannellature in compensato tipo mogano	normale
Infissi esterni	In alluminio con vetro-camera	normale
Impianto elettrico	Con conduttori sottotraccia e placche a vista in materiale plastico.	normale
Impianto termico	Con radiatori in alluminio a circuito indipendente con caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e impianto termico.	normale
Impianto idrico	Sottotraccia per alimentazione dei servizi del w.c. e della cucina. I bagni sono provvisti di lavabo una vaso bidet con piatto doccia nel bagno servizio e vasca in quello padronale.	normale
Porta di caposcala	In struttura metallica pannellata in compensato di legno mogano e provvista di sistema anti-effrazione	normale

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4.3 - Quesito n. 5 - *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali altresì eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

I debitori esecutati, allo stato, risultano essere gli unici proprietari dei beni in esame avendoli acquistati (in regime di comunione dei beni) per atto notar Giuseppe Monica del 26/07/2007 rep. 48776, raccolta n. 17268 trascritto a Salerno il 02/08/2007 al nn. 41675/25521, dal sigg. Vignes Ciro nato a Salerno il 16/01/1930 e da Gulda Irma nata a Battipaglia il 10/10/1931.

Ai suindicati Gulda Irma e Vignes Ciro quanto sopra è pervenuto per acquisto da Lamberti Concetta nata a Montecorvino Pugliano il 23/03/1945 e da Castaldi Giuseppe nato a Montecorvino Pugliano il 18/03/1941, in virtù di atto di compravendita per notar Salomè Umberto del 28/10/2005, rep. 9178/2318, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 17/11/2005 ai nn.55619/36502;

Ai suindicati Castaldi Giuseppe e Lamberti Concetta quanto sopra è pervenuto per acquisto di Castaldi Giuseppe in regime di comunione legale da Scirocco Ennio nato a Salerno il 04/06/1952 e da Di Gregorio Marilena nata a Salerno il 25/01/1951, in virtù di atto di compravendita per notar Malinconico Raimondo del 26/07/2004, rep. 56355/21181, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 03/08/2004 al nn.35115/26687.

Ai suindicati Scirocco Ennio e Di Gregorio Marilena quanto sopra è pervenuto per assegnazione di Scirocco Ennio in regime di comunione

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

legale da La Piramide SCRL con sede in Battipaglia, in virtù di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per notar Rosa Trolano del 27/10/1994, rep. 34696, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 16/11/1994 al nn.30218/23355.

Non risultano acquisti mortis causa non trascritti.

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4.4 - Questo n. 6 - Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.

Pur sussistendo un regime di comproprietà sui beni in esame, in uguale misura (), è utile considerare, visto il rapporto interfunzionale sussistente tra i cespiti in questione, l'insieme dei beni come una unica massa economica vendibile inscindibilmente al fine di ottenere un valore venale più spiccato rispetto ad una vendita parzializzata degli stessi.

4.5 - Questo n. 7 - Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sui beni del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

I beni come innanzi evidenziati sono posseduti ed occupati dalla sig. ra

insieme ai due figlioli

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è nessuna affrancazione da tali pesi.

Il diritto sui beni da parte dei debitori è un diritto di proprietà.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

4.6 - Quesito n. 8 - Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3 cod. civ.

Per la determinazione del più probabile canone di locazione degli immobili pignorati, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno applicare il procedimento di stima sintetica (o diretta) per comparazione. La metodologia estimativa adottata si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato. Nello specifico, il più probabile canone di locazione è stato ottenuto come valore medio di quelli determinati mediante la stima sintetica per valutazioni delle agenzie immobiliari di zona e la stima sintetica per valori unitari con i dati dell'O.M.I., ritenute sufficienti per la stima del giusto valore del canone di locazione. Infatti, le indagini dirette alla base del primo procedimento condotte presso le principali agenzie immobiliari operanti nella zona, consentono di svincolarsi dal parere unico dell'esperto e portare in conto molteplici fattori che potrebbero sfuggire ad un'analisi estimativa eccessivamente standardizzata. Viceversa, con il secondo procedimento, è possibile slegarsi dai pareri del mercato locale e controllare, attraverso una tendenza più generale e frutto di una più estesa indagine risultante dalle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate, eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del risultato ottenuto con il primo metodo, collegando le realtà



consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'osservatorio, in base alle caratteristiche possedute dal bene da stimare.

4.6.1 - Stima sintetica del canone di locazione: "Valutazioni Delle Agenzie immobiliari di zona".

Agli operatori immobiliari interpellati è stata sottoposta a visione la seguente documentazione identificativa degli immobili di interesse:

- planimetria toponomastica della zona con individuazione delle unità immobiliari oggetto di stima;
- planimetrie di rilievo dello stato di fatto degli immobili di interesse, con indicazione della suddivisione interna e delle superfici utili, nette e lorde;
- rilievo fotografico dello stato dei luoghi;
- planimetria e dati catastali degli immobili di interesse.

Come possibile verificare dall'esame delle indagini condotte e riportate in seguito, poiché i valori attribuiti dalle agenzie al bene oggetto di stima non si discostano tra loro in modo significativo, come valore finale è stato considerato quello medio da essi derivante. Le valutazioni effettuate presso le principali agenzie immobiliari operanti nella zona sono da intendersi al netto delle provvigioni a loro spettanti e, dunque, più vicine alla libera contrattazione di mercato; a ciascuno degli operatori immobiliari interpellati è stata richiesta la tecnica di valutazione adoperata. I risultati della valutazione forniti sono riportati in forma sintetica e schematica nella successiva tabella.

Pubblicazione o
ripubblicazione o ripro

TABELLA N. 3

NOMINATIVO AGENZIA		CANONE MENSILE €/mese	STIMA
1.	Gabetti - Battipaglia Via del Centenario 125	Appartamento+locale sottotetto - 550,00 Garage - 80,00	A corpo (stima beni analoghi)
2.	Frimm - Battipaglia Via Roma 91	Appartamento+locale sottotetto - 520,00 Garage - 100,00	A corpo (stima beni analoghi)
3.	ABi - Battipaglia Via Italia 4	Appartamento+locale sottotetto - 500,00 Garage - 80,00	A corpo (stima beni analoghi)
4.	Gagliardi - Battipaglia Via Turati 23	Appartamento+locale sottotetto - 530,00 Garage - 80,00	A corpo (stima beni analoghi)
5.	Casa Immobiliare - Battipaglia Via Plave 1	Appartamento+locale sottotetto - 500,00 Garage - 100,00	A corpo (stima beni analoghi)
Media aritmetica		Appartamento + locale sottotetto - 520,00 €/mese Locale e garage - 88,00 €/mese	

I giudizi forniti dalle agenzie fanno riferimento al numero di vani dell'immobile e alla superficie lorda in rapporto all'attuale stato in cui si trova l'immobile di interesse, nonché dell'attuale stato di attività del mercato immobiliare della zona di ubicazione (domanda e offerta) e dei molteplici fattori che su quest'ultimo influiscono.

4.6.2 - Stima sintetica del canone di locazione: "Valori unitari con i dati dell'O.M.I.".

Al fine di ottenere un giudizio del canone di locazione il più realistico possibile, è stata eseguita un'ulteriore stima sintetica per valori unitari a partire dai dati dell'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari. La

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

consultazione dei dati dell'Osservatorio risulta che il valore del canone di locazione espresso in €/mq x mese per un'unità immobiliare con destinazione residenziale (abitazioni tipo civile) in Provincia di Salerno, ubicata nel Comune di Battipaglia in zona periferica, quale risulta essere quella ove ricade l'appartamento di interesse, in stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 3,50 €/mq x mese ed un valore massimo di 4,40 €/mq x mese, con riferimento alla superficie lorda (L) dell'immobile, e di 2,10 €/mq x mese ad 3,00 €/mq x mese per il locale garage. Tali valori, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita, nonché offerte pubblicitarie, sono stati determinati sulla base di numerose contrattazioni avvenute, di orientamento per le vendite ed acquisti futuri, che riferendosi ad una scala vasta di valori, si svincolano, di fatto, dai pareri del mercato locale. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda), per il mercato delle compravendite e delle locazioni. I dati rilevati, una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, sentiti i pareri del comitato consultivo e della commissione di validazione, che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione. In riferimento alla tipologia dei beni, si ritiene congruo applicare i valori unitari medi tra quelli forniti dall'O.M.I. e pari a 4,40 €/mq x mese, con riferimento alla



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

superficie lorda dell'abitazione e 3,00 €/mq x mese per il locale garage.

Per quanto brevemente descritto, il valore del canone di locazione dell'appartamento:

1) Valore Canone di Locazione Appartamento + Locale Sottotetto

$$VCL_A = 4,40 \text{ €/mq-mese} \times 108,00 \text{ m}^2 = 475,20 \text{ €/mese}$$

2) Valore Canone di Locazione Locale Garage

$$VCL_B = 3,00 \text{ €/mq-mese} \times 17,40 \text{ m}^2 = 52,20 \text{ €/mese}$$

4.6.3 - Più probabile canone di locazione degli immobili

Riepilogando i risultati ottenuti con le due metodologie adottate si ha:

- Valore del canone di locazione risultante dalle valutazioni fatte dalle Agenzie Immobiliari della zona: 520,00 €/mese per l'appartamento e 88,00 €/mese per il locale garage;

- Valore del canone di locazione per valori unitari desunti dai dati dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari: 475,20 €/mese per l'abitazione e 52,20 €/mese per il locale garage.

Eseguendo la media aritmetica dei valori appena indicati risulta:

1) Valore Canone di Locazione Appartamento + Locale Sottotetto

$$VCL_A = (520,00 \text{ €/mese} + 475,20 \text{ €/mese}) / 2 = 497,60 \text{ €/mese}$$

In cifre tonde: 500,00 €/mese

2) Valore Canone di Locazione Locale garage

$$VCL_B = (88,00 \text{ €/mese} + 52,20 \text{ €/mese}) / 2 = 70,10 \text{ €/mese}$$

In cifre tonde: 70,00 €/mese

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4.7 - Quesito n. 9 - Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Battipaglia (SA) risulta che il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] il giorno 06 giugno 1999 nel Comune di San Felice a Cancelli (CE) in regime di comunione legale dei beni. Con convenzione di negoziazione assistita conclusa in data 14/05/2018 trascritta nei registri di matrimonio dell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Felice a Cancelli (CE) al n.17 P II S.C. anno 2018 è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi [REDACTED]. Il Tribunale di Salerno, 1^a Sezione Civile, con sentenza del 18/02/2022 nella causa civile iscritta al n. 6692/2019 R.G., ha pronunciato la cessazione degli effetti civili del matrimonio concordatario celebrato il 06/06/1999 nel Comune di San Felice a Cancelli (CE) tra [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4.8 - Question. 10 - Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato); le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).

Per quanto a propria conoscenza, sulla base delle informazioni acquisite non esistono, al momento delle operazioni, formalità o vincoli, gravanti sui beni in esame, nè tantomeno risultano oneri a carattere condominiali o vincoli specifici che possano restare a carico dell'acquirente. L'importo annuo delle spese di gestione di carattere condominiale sono pari a circa 700,00 €. Con delibera assembleare del 04/04/2022, il condominio "La Piramide" ha approvato i lavori relativi agli interventi di ecobonus/sismabonus di cui al D.L. n. 34 del 19/05/2020 convertito in legge del 17/07/2020 n.77.

La signora [REDACTED] è debitrice, fino al mese di luglio 2023, nei confronti del condominio "La Piramide" della somma di euro 484,67.

Non vi sono cause in corso nè domande giudiziali in corso per i beni in esame.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

4.9 - Question. 11 - Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni

Non vi sono, per i beni in esame, vincoli del genere su riportati. Per dover di completezza espositiva, ed anche allo scopo di verificare l'esistenza di eventuali variazioni successivamente intervenute, sono state effettuate ulteriori visure ed ulteriori acquisizioni ed estrazioni di documenti in modo da aggiornare ogni accertamento alla data di stesura della presente relazione di c.t.u. Il periodo esaminato è ricompreso fra il 13/11/1990 ed il 21/07/2023.

Le formalità gravanti sugli immobili, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

1. TRASCRIZIONE del 03/09/1993 - Registro Particolare 18778
Registro Generale 22676 - Pubblico ufficiale Repertorio del
29/07/1993 - Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili -
Annotazione n. 3011 del 11/10/1994 (Cancellazione).
2. TRASCRIZIONE del 16/11/1994 - Registro Particolare 23355
Registro Generale 30218 - Pubblico ufficiale Rosa Troiano Repertorio
34696 del 27/10/1994 - Atto tra vivi - Assegnazione a socio di
cooperativa edilizia.
3. TRASCRIZIONE del 03/08/2004 - Registro Particolare 26687
Registro Generale 35115 - Pubblico ufficiale Malinconico Raimondo

Publicazione o riproduzione

repertorio 56355/21181 del 26/07/2004 - Atto tra vivi - compravendita.

4. TRASCRIZIONE del 17/11/2005 - Registro Particolare 36502 Registro Generale 55619 - Pubblico ufficiale Salomè Umberto repertorio 9178/2318 del 28/10/2005 - Atto tra vivi - compravendita.

5. ANNOTAZIONE del 13/04/2006 - Registro Particolare 2184 Registro Generale 21061- Pubblico ufficiale Fasano Matteo - Repertorio 39691 del 05/04/2006 - Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1788 del 1991.

6. ANNOTAZIONE del 13/04/2006 - Registro Particolare 2185 Registro Generale 21062 - Pubblico ufficiale Fasano Matteo - Repertorio 39692 del 05/04/2006 - Annotazione a iscrizione - restrizione di beni Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1575 del 1990.

7. TRASCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 25521 Registro Generale 41675 - Pubblico ufficiale Monica Giuseppe repertorio 48776/17268 del 26/07/2007 - Atto tra vivi - compravendita.

8. ISCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 11208 Registro Generale 41676 - Pubblico ufficiale Monica Giuseppe - Repertorio 48777/17269 del 26/07/2007- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 3712 del 15/10/2009 (surrogazione ai sensi della legge 2/4/2007 n. 40);

Publicazione
ripubblicazione o ripro



2. annotazione n. 2577 del 14/07/2016 (surrogazione ai sensi dell'articolo 120-quater del d.lgs. 385/1993).

9. ISCRIZIONE del 20/05/2016 - Registro Particolare 2632 Registro Generale 20702 - Pubblico ufficiale Fasano Matteo - Repertorio 56413/31719 del 19/05/2016 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

10. TRASCRIZIONE del 13/12/2022 - Registro Particolare 41735 Registro Generale 52580 - Pubblico ufficiale Trib. Santa Maria Capua V- Repertorio 8194 del 09/11/2022 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Il costo da sostenersi per la relativa cancellazione ammonta complessivamente per l'unità abitativa ad € 779,00 (di cui € 685,00 per imposta ipotecaria in misura dell'0,5% ipotizzando un prezzo di aggiudicazione dell'appartamento pari a 137.000,00€; € 35,00 per tasse ipotecarie; € 59,00 per imposta di bollo), per il locale garage ad € 184,00 (di cui € 90,00 per imposta ipotecaria in misura dell'0,5% ipotizzando un prezzo di aggiudicazione dell'immobile pari a 18.000,00€; € 35,00 per tasse ipotecarie; € 59,00 per imposta di bollo).



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4.10 - Quesito n. 12 - *Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze, delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.*

Al fine di dare esauriente risposta al presente quesito, il sottoscritto Esperto, come già accennato nei precedenti paragrafi, ha effettuato le necessarie indagini catastali e ispezioni ipotecarie presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare. Dalla consultazione delle visure catastali ed ipotecarie che si allegano alla presente, dopo un approfondito controllo incrociato dei dati, non risultano discrasie.

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4.11 - Questo n. 13 - Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili, di accertarne la destinazione urbanistica e verificare l'esistenza del relativo certificato di agibilità, come descritto al precedente paragrafo 3, il sottoscritto esperto ha presentato istanza presso il competente ufficio tecnico del Comune di Battipaglia, con lo scopo di reperire la documentazione tecnica in atti relativa alle unità immobiliari di interesse. A seguito delle indagini effettuate, il sottoscritto ctu ha potuto verificare che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato con regolare concessione edilizia n°645 del



Publicazione
ripubblicazione o ripro

24/05/1988 e successiva variante n.1821 del 13/03/1191, rilasciata entrambe dal Comune di Battipaglia.

Dal confronto della planimetria catastale e dell'elaborato grafico prodotto dal sottoscritto esperto a seguito dell'attività di rilievo metrico dettagliato e di restituzione grafica con l'utilizzo di programma cad, nel sopralluogo esperito in data 23/03/2023, si è potuto constatare che l'unità abitativa presenta una diversa distribuzione degli spazi interni. In merito alla sanabilità delle opere interne realizzate nell'appartamento oggetto di esecuzione, dalla lettura delle norme urbanistiche vigenti nel Comune di Battipaglia, ebbene tale opere sono suscettibili di sanatoria mediante la presentazione presso lo SUE del Comune di Battipaglia di una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi degli articoli 6-bis, del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e all'art 3 della L.R. n.70 del 10/08/2022. I costi da sostenere per la sanatoria sono pari a circa 3.000,00 euro, comprensivi di oblazione, diritti di segreteria, diritti d'istruttoria della pratica, tributi catastali per la variazione catastale con procedura Docfa, competenze tecniche per presentazioni pratiche C.I.L.A. e DOCFA.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4.12 - Question 14 - Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

Al fine di arrivare ad una valutazione globale degli immobili, ci ricollegiamo in primis a quelle che sono le schede delle caratteristiche intrinseche riportate in precedenza dove, da una analisi delle stesse, possiamo ritenere che i beni esaminati ricadono in una casistica qualitativa che per quanto che si attesta su un grado di relativa normalità mentre. Oltre ciò, al fine di un inquadramento generale sono stati considerati poi i fattori esteriori dei beni oggetto di indagine e pertanto sono stati considerati i lati posizionali assunti rispetto al vicino centro urbanistico e come peculiarità essenziali sono state considerate i seguenti elementi che si racchiudono ed evidenziano nelle seguenti caratteristiche definibili come caratteristiche estrinseche e che si possono essenzialmente racchiudere in:

- **Centralità** - I beni oggetto di esame sono ubicati in Comune di Battipaglia - Via Monsignor Aniello Vicinanza n1/A che è situata nella parte marginale rispetto al centro di Battipaglia. Il sito comunque, ove



sono collocati i beni, nel suo insieme è rappresentato da un centro edificato ed è fornito di tutti i servizi essenziali per una normale e soddisfacente conduzione di vita.

- *Posizione panoramica* - Il sito di allocazione dei beni, nel suo complesso, non gode di una panoramicità diretta su spazi di particolare pregio paesaggistico o architettonico ma è attorniato da altri fabbricati, da spazi verdi e dalla vicina autostrada Salerno-Reggio Calabria.

- *Trasporti, servizi e collegamenti* - Il centro, ospitante i beni in esame, gode di buoni collegamenti con i centri urbani più vicini (Salerno, Pontecagnano, Eboli, ed altro) ed è fornito di una discreta gamma di servizi pubblici e privati.

- **Tipologia delle abitazioni** - La tipologia edilizia ricorrente, ove sono ubicati i beni, è in genere costituita da fabbricati isolati o continui di remota e recente fattura.

- *Caratteristiche economiche del sito* - L'economia locale è basata essenzialmente su servizi del terziario nonché nella produzione e commercializzazione di prodotti finiti realizzati nei siti vicini.

Rilevate l'insieme delle caratteristiche peculiari caratterizzanti i beni in esame si è passati all'acquisizione ed esame di una casistica di parametri di mercato utili alla determinazione del più probabile valore medio ordinario di mercato degli stessi. A tal fine, considerato che nelle trattative commerciali del mercato immobiliare il parametro di riferimento maggiormente usato a base delle compravendite è il metro quadro di superficie, si riporta qui di seguito, prima di passare alla

Publicazione o riproduzione

valutazione effettiva dei beni in esame, una tabella sinottica da cui si evincono destinazione, quadro superfici nette e commerciali, di cui, queste ultime, sono quelle che poi effettivamente ed ordinariamente vengono considerate nelle trattative del mercato immobiliare e, in base anche al parere unanime dei maggiori teorici dell'Estimo, sono quelle superfici che esprimono la somma delle aree calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più una metà o totalità (secondo se di compagno o portanti) dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, più una percentuale delle superfici relative ad accessori e pertinenze (corti, spazi condominiali attivi, terrazzi, servitù etc.). Pertanto nel far riferimento anche alle tavole grafiche che si allegano, si espone di seguito il quadro superfici dei beni in esame.

Seguono tabelle.

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Tabella N.4
- Calcolo delle superfici -

N.	Piano	Destinazione	Superficie	
			Utile (mq)	Lorda (mq)
1	Quarto	Ingresso	5,60	
2	Quarto	Letto 1	8,20	
3	Quarto	Salone	16,20	
4	Quarto	Letto 2	17,40	
5	Quarto	Letto 3	13,30	
7	Quarto	Bagno	6,60	
8	Quarto	W.C.	5,80	
9	Quarto	Cucina	16,50	
10	Quarto	Disimpegno	5,80	
Superficie Totale			95,40	108,00
11	Quarto	Balconi	23,60	23,60
12	Settimo	Locale sottotetto	13,20	15,00
13	Terra	Locale box	15,40	17,40

TABELLA N.5
- Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento
+ locale sottotetto -

N.	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie ragguagliata (mq)
a)	Vani principali e vani accessori	108,00	1,00	108,00
b)	Locale sottotetto	15,00	0,25	3,75
c)	Balconi	23,60	0,25	5,90
Sup. Commerciale tot.				117,65

TABELLA N.6**- Calcolo della superficie commerciale del locale box -**

N.	Destinazione	Superficie Lorde (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie ragguagliata (mq)
a)	Locale box	17,40	1	17,40
		Sup. Commerciale tot.		17,40

4.12.1 - Elementi metodologici estimativi

In riferimento alle problematiche strutturate nel contesto della presente relazione di consulenza, appare opportuno richiamare alcuni aspetti fondamentali della disciplina estimativa. In primo luogo si tratta di individuare l'aspetto economico da porre a base del giudizio di valore, aspetto economico che, per il caso di specie, ben si configura nel contesto del valore di mercato inteso, cioè, come valore definibile attraverso un processo articolato tra domanda ed offerta, il tutto saldamente ancorato ai fondamentali principi dell'ordinarietà e della permanenza delle condizioni. E' altresì importante sottolineare che il metodo di stima ha in sé un carattere di unitarietà pur potendosi operare con procedimenti diversi. Infatti il metodo di stima è unico e comparativo mentre i procedimenti di stima si sogliono suddividere in sintetico e analitico. Tra i due predetti procedimenti permane in ogni caso l'elemento fondamentale correlato all'attività comparativa, attività che implica appunto la unitarietà del metodo stesso. E' ben noto che il procedimento analitico trova la sua espressione matematica nell'ambito della così detta capitalizzazione dei redditi netti, posticipati,



medi, ordinari e continuativi. In ogni caso vi è poi il delicatissimo problema connesso alla determinazione del saggio di capitalizzazione. La determinazione dei suddetti elementi richiede comunque un'indagine di mercato comparando i beni oggetto di stima con beni simili per i quali sia possibile registrare dati storici significativi, il tutto, ribadiamo, inserito nel più rigoroso rispetto del principio dell'ordinarietà. Purtroppo detta indagine, quasi sempre, si rivela estremamente complessa e soprattutto fortemente condizionata da elementi normativi o economici che mal si configurano con la specifica dinamica del libero gioco della domanda e dell'offerta. Senza volersi addentrare troppo in tale questione, peraltro oggetto di studi speculativi che includono significative problematiche di natura giuridica nonché di politica economica, vogliamo qui sottolineare che, quasi sempre, a siffatto procedimento di stima si tende a sostituire quello comparativo in quanto, ancorchè scevro da difficoltà operative, di fatto meno si presta ai condizionamenti di tutti quegli elementi, difficilmente definibili in modo oggettivo, ma che possono presentare, ad un'accurata analisi, una forte valenza ed incidenza economico-estimativa sul risultato finale di stima.



Pubblicazione o
ripubblicazione o ripro

4.12.2 - Valutazione

Lo scrivente ha operato approfondite ricerche per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona, presso agenzie immobiliari, studi commerciali, imprese edili, etc., oltre che sui più recenti ed accreditati siti web di informazione del settore (Casa qui, Tecnocasa, Borsino Immobiliare, etc.). Da tali informazioni ho dedotto che i prezzi attualmente correnti in zona per immobili simili aventi caratteristiche, più che altro estrinseche, analoghe all'immobile oggetto di stima (appartamento), si possono sinteticamente stimare tra i 1.200,00 euro e i 1.600,00 euro ed 600,00 euro e 1.000,00 euro per il locale box. Con i dati raccolti si è definita una serie di valori economici, da cui è emerso che il prezzo parametrico medio (desunto da più medie aritmetiche) che si è presentato con maggiore frequenza è stato il valore pari a 1.400,00 euro/mq che quindi può usarsi come costo base di riferimento per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'appartamento e di 1.000,00 euro per il locale box. A tali costi vanno naturalmente apportate, per tenere conto in tale contesto delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate in situ, le dovute riduzioni oggettive per approdare al valore parametrico occorrente alla determinazione finale del più probabile valore di mercato del bene in esame. I coefficienti basilari, che si terranno comunque in considerazione e che, in massima parte, sono alla base di ogni criterio di stima nonchè usati anche per alcune determinazioni in materia di equo canone su territorio nazionale, sono posti in relazione alle



Publicazione
ripubblicazione o ripro

principali caratteristiche che si enucleano in:

- sito di ubicazione; - tipologia catastale; - grado di conservazione e manutenzione; - caratteristiche di finitura; - vetustà.

Tali parametri, essenziali alla valutazione per confronto, sono palesi ed esprimibili in termini sia qualitativi che percentuali e possono, in base a quanto innanzidetto, così riassumersi: segue tabella.

TABELLA N.7

CARATTERISTICA DI RIFERIMENTO	CONSIDERAZIONI DI MERITO	COEFFICIENTE DESUMIBILE
Ubicazione	Edificate periferiche	0,80
Tipologia Catastale	Cat. A/2	1,00
Grado di Conservazione e Manutenzione	Normale/Sufficiente	0,90
Caratteristiche di Finitura	Discreto	0,90
Vetustà	> 30 anni	0,85

Nel combinare tra loro i diversi coefficienti, desunti dalla considerazione della qualità effettiva delle caratteristiche generali riscontrate, si approda ad un coefficiente che esprime in definitiva la differenziazione globale qualitativa esistente tra il parametro di riferimento di partenza, collegato al costo/mq di immobili nuovi o seminuovi di tipologia simile all'oggetto di stima ed il parametro reale collegato alle odierne ed effettive condizioni del bene oggetto di stima.

Tale coefficiente si attesta su valori medi pari a circa il 90% per l'appartamento e il 95% per il box. Come già accennato



precedentemente, in merito alla determinazione della superficie da considerare nel calcolo del valore di mercato degli immobili si è fatto riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, precedentemente calcolata. Alla luce di quanto brevemente descritto, il valore degli immobili in oggetto risultano:

**- Valore Appartamento + locale sottotetto-
(Procedimento per comparazione diretta)**

$$\text{VALORE } V_A = 117,65 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} \times 0,90 = 148.239,00 \text{ €}$$

**- Valore Locale Garage -
(Procedimento per comparazione diretta):**

$$\text{VALORE } V_{LG} = 17,40 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} \times 0,95 = 16.530,00 \text{ €}$$

4.12.3 - Procedimento per comparazione indiretta:

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione. Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore degli immobili.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- l'ubicazione, la vetustà, la superficie utile, la tipologia costruttiva, grado di conservazione, costo base a mq, tipologia catastale, classe demografica del comune.

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$ dove:

- Bf (beneficio fondiario);



- r il saggio di capitalizzazione.

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$. Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. I canoni mensili degli immobili sono stati precedentemente determinati ed sono pari rispettivamente a 500,00 €/mese per l'appartamento e 70,00 €/mese per il locale box in condizioni ordinarie. In riferimento all'appartamento, il reddito annuo lordo è dato:

$$Rlt_A = 500,00 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = 6.000,00 \text{ €}$$

Le spese e gli oneri a carico del proprietario dell'immobile ad uso abitazione sono circa:

- lavori periodici (manutenzione straordinaria, etc.)	4%;
- sfitto e insolvibilità	2%;
- imposizioni fiscali	10%;
- spese di gestione	4%

Spese medie annue incidenti su fitto lordo sono circa il 20%

$$\text{Spese} = Rlt_A \times 0,20 = 6.000,00 \text{ €} \times 0,20 = \text{€ } 1.200,00$$

Il beneficio fondiario Bf si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario dell'immobile deve sostenere:

$$Bf_A = Rlt_A - S = 6.000,00 \text{ €} - 1.200,00 \text{ €} = \text{€ } 4.800,00$$

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona in cui insistono i beni oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione medio (r_m) è del 0,28. Tale valore è stato calcolato con la formula $r = \sum Bf / \sum V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Una volta determinato il valore "V" degli immobili secondo il principio dell'ordinarietà, per riportare il valore alle sue reali condizioni, occorre effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni. In particolare si è tenuto conto:

- caratteristica di localizzazione urbana (centralità dell'immobile, attrezzature collettive, qualificazione ambiente esterno, inquinamento, parcheggio) $\rightarrow + 0,30\%$;
- Caratteristiche posizionali (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi scoperti e coperti) $\rightarrow + 0,20\%$;
- Caratteristiche tecnologiche (età dell'immobile, grado di rifinitura interna ed esterna, livello tecnologico e di efficienza dei servizi, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, idoneità della struttura alle esigenze statiche) $\rightarrow - 0,15\%$;
- Caratteristiche produttive (susceptibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione) $\rightarrow - 0,15\%$

Quindi il saggio da utilizzare sarà dato:

$$r = r_m + \Delta r_1 + \Delta r_2 + \Delta r_3 + \Delta r_4 =$$

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

$$r = 2,80\% + 0,30\% + 0,20\% - 0,15\% - 0,15\% = 3,00\%$$

- Valore Appartamento + locale sottotetto -

Procedimento per comparazione indiretta

$$V_A = B_f / r = € 4.800,00 / 0,030 = 160.000,00 €$$

Applicando lo stesso procedimento di stima anche per il locale box si ha:

$$R_{dB} = 70,00 € \times 12 \text{ mesi} = 840,00 €$$

Spese medie annue incidenti su fitto lordo sono circa il 15%

$$\text{Spese} = R_{dB} \times 0,15 = 840,00 € \times 0,15 = 126,00 €$$

Il beneficio fondiario Bf si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario dell'immobile deve sostenere:

$$Bf_B = R_{dB} - S = 840,00 € - 126,00 € = 714,00 €$$

- Valore Locale Garage -

Procedimento per comparazione indiretta

$$V_B = Bf_B / r = € 714,00 / 0,03 = 23.800,00 €$$

4.12.4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

I due valori degli immobili determinati con il procedimento:

- diretto, stima per comparazione: Appartamento → 148.239,00 €;

Locale garage → 15.660,00 €

- indiretto, stima analitica: Appartamento → 160.000,00 €;

Locale garage → 23.800,00 €

sono relativamente vicini, pertanto si può assumere un valore medio:

$$V_A = V_1 + V_2 = (148.239,00 € + 160.000,00 €) / 2 = 154.119,50 €$$

$$V_{LB} = V_1 + V_2 = (15.660,00 € + 23.800,00 €) / 2 = 19.730,00 €$$

In cifre tonde:

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

1) Valore Appartamento + locale sottotetto = 154.000,00€

2) Valore Locale Garage = 20.000,00€

Con riferimento al complesso di beni oggetto di interesse, è opportuno, ribadire che i debitori sono proprietari degli immobili in esame. A parere del sottoscritto Esperto, la modalità di vendita più vantaggiosa, in considerazione della natura del bene e delle sue caratteristiche, consiste nella formazione di un unico lotto:

Lotto unico - Appartamento + locale sottotetto - Foglio 25 - Part. 988 - Sub. 81

- Locale garage - Foglio 25 - Part. 988 - Sub. 30

4.12.5 - VALORE DEGLI IMMOBILI A BASE D'ASTA

I valori precedentemente calcolati dovranno essere rettificati prima di essere utilizzati come base d'asta, dato che si dovrà tener conto che la vendita all'asta, rispetto a quanto avviene nel libero mercato, comporta una serie di fattori:

- un pagamento che dovrà avvenire in tempi molto ravvicinati rispetto a quanto accade nel libero mercato;
- i tempi sulla decisione d'acquisto sono limitati all'asta;
- non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;
- l'aggiudicatario non ha nel venditore, in questo caso il Tribunale, un referente al quale potersi rivolgere per eventuali vizi occulti del bene che potrebbero essere sfuggiti anche all'esperto stimatore;
- l'entrata in possesso del bene avviene dopo un lasso di tempo

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

generalmente lungo, per il rilascio e la consegna del bene;

- l'eventualità di aste deserte comporta problematiche sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto dovuto) che all'aggiudicatario (aumento di interessi passivi, spese di pubblicazione, spese legali ed altre formalità);

- il ripetersi di aste deserte potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, con ulteriori costi aggiuntivi.

Per le considerazioni di cui sopra lo scrivente ritiene che debba essere praticato un abbattimento percentuale del valore di mercato di un bene considerato come in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero, che nel caso in esame può essere quantificato nel 2,0% + 4,0%. Considerato, inoltre, che, in base all'attuale stato d'uso, di conservazione e manutenzione, per lo stato di possesso dei medesimi, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, si possono considerare con una riduzione del 3,0 + 5,0% per gli immobili in esame. Infine dovranno essere decurtati i costi, già quantizzati nei precedenti punti che l'aggiudicatario dovrà sostenere al fine di rendere gli immobili liberi da pesi e vincoli e perfettamente commerciabili.

1) VALORE DELL'APPARTAMENTO+LOCALE SOTTOTETTO

- Valore di mercato.....	€ 154.000,00
- Abbattimento per asta 4,0%	- € 6.160,00
- Abbattimento per assenza di garanzia vizi occulti 5%	- € 7.700,00
- Abbattimento per sanatoria edilizia	- € 3.000,00
Valore appartamento.....	€ 137.140,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

2) VALORE DEL LOCALE GARAGE

- Valore di mercato € 20.000,00
- Abbattimento per asta 4,0% - € 800,00
- Abbattimento per assenza di garanzia vizi occulti 5% - € 1.000,00
- Valore locale box € 18.200,00

**VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO
(Appartamento + Locale sottotetto + Locale Garage)**

V = 137.140,00 € + 18.200,00 € = 155.340,00 €
In cifre tonde: 155.000,00 Euro

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4.13 - Quesito n. 15 - Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato

A seguito delle indagini di sopralluogo esperite in sito, è stato accertato che gli immobili in esame, allo stato, risultano dotati di arredo completo per l'uso abitativo. Per il dettaglio dei beni mobili presenti all'interno dell'appartamento e del locale deposito si rimanda all'allegato fotografico. Al fine di rispondere in maniera esaustiva al presente quesito, il sottoscritto esperto ha proceduto a contattare direttamente alcune ditte locali di trasloco di propria conoscenza, sottoponendo ai diretti responsabili la visione delle fotografie degli immobili arredati e richiedendo, in maniera informale, i costi occorrenti per un eventuale rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili rinvenuti nell'appartamento.

Considerato che gli immobili in esame sono forniti di ogni arredo sia nelle camere da letto che nei servizi e salone, per il carico, trasporto, dismissione o stoccaggio ovvero trasferimento in altro sito degli arredi si presume occorra una spesa attestantisi su di una cifra di circa 1.500,00. Mentre il valore degli arredi rinvenuti all'interno degli immobili ammonta presumibilmente a circa 6.000,00 euro.



Pubblicazione o
ripubblicazione o ripro

4.14 - Questo n. 16 - Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato, l'altra diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.

Lotto unico - Appartamento + Locale Sottotetto + Locale Garage -

- **Consistenza degli immobili:** appartamento per civili abitazioni con pertinenze un locale sottotetto e un locale garage, facente parte di uno stabile condominiale formato da sei livelli oltre il piano terra e il piano sottotetto;

- **Ubicazione:** gli immobili sono ubicati alla via Monsignor Aniello Vicinanza n.1/A del Comune di Battipaglia (SA);

- **Confini:** l'appartamento confina con vano scala C, appartamento sub.93 ed area condominiale; il locale sottotetto confina con corridolo di accesso, locale sottotetto int. 11 e vano ascensore; il locale garage confina con androne condominiale, locali garage sub.13 e sub.9.

- **Dati catastali:** gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia (SA) con i seguenti identificativi:



Publicazione
ripubblicazione o ripro

1) appartamento al piano quarto, scala C, interno n.8, censito al N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al foglio n. 25, particella n. 988, subalterno n. 81, categoria A/2 classe 2, vani 6, rendita 433,82 €, superficie totale 125 m², totale escluse aree scoperte 118 m², con annesso locale sottotetto distinto con il numero d'interno n. 12, il tutto intestato a [REDACTED] [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni;
2) locale garage al piano terra, distinto con il numero d'interno 8, censito al N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al foglio n. 25, particella n. 988, subalterno n. 30, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 m², rendita 35,53 €, intestato a [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] a Caserta diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

- **Provenienza dei beni:** gli immobili in esame sono pervenuti ai sig.ri [REDACTED] (in regime di comunione dei beni) per atto di compravendita per notar Giuseppe Monica del 26/07/2007 rep. 48776, raccolta n. 17268 trascritto a Salerno il 02/08/2007 al nn. 41675/25521, dal sigg. Vignes Ciro nato a Salerno il 16/01/1930 e da Guida Irma nata a Battipaglia il 10/10/1931.

- **Occupazione:** a seguito dei sopralluoghi effettuati è stato possibile constatare che i beni oggetto di pignoramento sono occupati dalla sig.ra [REDACTED] insieme ai due figlioli ai due figlioli [REDACTED]



Publicazione
ripubblicazione o ripro

- Iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'appartamento:

1. TRASCRIZIONE del 03/09/1993 - Verbale di pignoramento immobili

- Annotazione n. 3011 del 11/10/1994 (Cancellazione).

2. TRASCRIZIONE del 16/11/1994 - Atto tra vivi - Assegnazione a socio di cooperativa edilizia.

3. TRASCRIZIONE del 03/08/2004 - Atto tra vivi - compravendita.

4. TRASCRIZIONE del 17/11/2005 - Atto tra vivi - compravendita.

5. ANNOTAZIONE del 13/04/2006 - Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1788 del 1991.

6. ANNOTAZIONE del 13/04/2006 - Annotazione a iscrizione - restrizione di beni.

7. TRASCRIZIONE del 02/08/2007 - Atto tra vivi - compravendita.

8. ISCRIZIONE del 02/08/2007 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

9. ISCRIZIONE del 20/05/2016 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

10. TRASCRIZIONE del 13/12/2022 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

- **Regolarità edilizio - urbanistiche:** Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato con regolare concessione edilizia n°645 del 24/05/1988 e successiva variante n.1821 del 13/03/1191, rilasciata entrambe dal Comune di Battipaglia.

Valore a base d'asta del lotto unico
Appartamento + Locale Sottotetto + Locale Garage:
155.000,00 Euro.

4.15 - Quesito n. 17 - Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Si allega documentazione fotografica dello stato dei luoghi (con macchina fotografica digitale Canon PowerShot A480 - 10.0 Megapixels) in formato pdf.

Il C.T.U. ritenendo di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti dalla S.V. e, avendo proceduto ad una stima sintetica del compendio immobiliare, sito in Battipaglia (SA) alla Via Monsignor Aniello Vicinanza n. 1/A, identificato e descritto nelle pagine di consulenza che precedono, rimette la presente relazione (inviata al creditore ed al debitore esecutato) che si compone di n. 52 pagine più gli allegati indicati in calce, rimanendo a disposizione per altri eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Salerno, 04 Agosto 2023

Il C.T.U.

Ing. Michele Ciarletta

ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Titolo di proprietà;
- 3) Estratto dell'atto di matrimonio;
- 4) Documentazione catastale;
- 5) Documentazione ipotecaria;
- 6) Elaborato grafico - Tav. unica;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Attestazione invio della relazione;
- 9) Liquidazione spese.

Pubblicazione e
ripubblicazione o ripro